

- projekt-

**Uchwała Nr/2013
Rady Miasta Imielin
z dnia2013r.**

w sprawie: uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Imielin na lata 2013-2017”.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013, poz. 594 z późn zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U. 2005, Nr 31, poz.266 z późn. zm.)

Rada Miasta Imielin

u c h w a l a :

§ 1

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Imielin na lata 2013-2017”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Imielin.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wnosi: Burmistrz Miasta

**BURMISTRZ MIASTA
IMIELIN**

mgr inż. Jan Chwiedacz

RADCA PRAWNY

mgr Jacek Jedryczka
(Kt - 1875)

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Imielin w lata 2013 – 2017

I. Wstęp

Zgodnie z zapisami art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013. poz.594) i art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2005 Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), zwanej w dalszej części ustawą o ochronie praw lokatorów, do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy. Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Imielin zawiera opis ilościowy i jakościowy stanu obecnego zasobu, potrzeby remontowe i inwestycyjne oraz prognozy działań w latach 2013 - 2017, nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego. Opracowanie niniejszego programu ma na celu określenie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będącego w dyspozycji gminy, analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, wskazanie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, określenie zasad polityki czynszowej a także wskazanie działań mających na celu poprawę wykorzystania zasobu i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Imielin.

II. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Imielin z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

W skład mieszkaniowego zasobu miasta Imielin zwanego dalej „zasobem” wchodzi następujące lokale:

1. Lokale mieszkalne stan na dzień 31.07.2013 r.

L.p.	Adres	Nr lokalu	Pow. użytkowa (m ²)	Wyposażenie					Stan techniczny lokalu
				wc	łazienka	kanalizacja sanitarna	c.o.	gaz	
1	2	3	4	6	7	8	9	10	5
1	Apteczna 12	-	100,85	tak	tak	tak	tak (piec węglowy)	nie	dobry
2	Br. Alberta 53	-	58,40	tak	tak	nie	tak (piec węglowy)	nie	dobry
3	Br. Alberta 99	1	101,10	tak	tak	nie	nie	nie	dobry
4	Br. Alberta 99	2	80,50	tak	tak	nie	nie	nie	dobry
5	Imielińska 85	1	30,00	tak	tak	tak	tak	tak	b.dobry
6	Imielińska 85	2	72,00	tak	tak	tak	tak	tak	b.dobry
7	Imielińska 85	3	30,00	tak	tak	tak	tak	tak	b.dobry
8	Imielińska 85	4	30,75	tak	tak	tak	tak	tak	b.dobry
9	Imielińska 87	1	28,00	tak	tak	tak	tak	tak	b.dobry
10	Imielińska 87	2	54,00	tak	tak	tak	tak	tak	b.dobry
11	Wyzwolenia 89	1	57,40	tak	tak	nie	tak (piec węglowy)	nie	dobry
12	Wyzwolenia 89	3	54,10	tak	tak	nie	nie	nie	dobry
13	Wyzwolenia 89	4	64,50	tak	tak	nie	nie	nie	dobry
14	Wyzwolenia 89	5	54,80	tak	tak	nie	nie	nie	dobry
15	Wyzwolenia 91	2	31,48	nie	nie	nie	nie	nie	dostateczny
16	Wyzwolenia 91	3	86,20	tak	tak	nie	nie	nie	dobry
17	Wyzwolenia 91	5	23,60	nie	nie	nie	nie	nie	dobry

2. Lokale socjalne stan na dzień 31.07.2013 r.

L.p.	Adres	Nr lokalu	Pow. użytkowa (m ²)	Wyposażenie					Stan techniczny lokalu
				wc	łazienka	kanalizacja sanitarna	c.o.	gaz	
1	2	3	4	6	7	8	9	10	5
1	Drzymały 133	1	42,40	tak	tak	nie	nie	nie	dostateczny
2	Drzymały 133	2	30,20	tak	tak	nie	nie	nie	dostateczny
3	Drzymały 133	3	64,30	tak	tak	nie	nie	nie	dostateczny
4	Drzymały 133	6	10,00	nie	nie	nie	nie	nie	dostateczny
5	Drzymały 133	5	22,30	tak	tak	nie	nie	nie	dobry
6	Wyzwolenia 91	1	41,50	tak	tak	nie	nie	nie	dostateczny
7	Wyzwolenia 91	4	21,00	nie	nie	nie	nie	nie	dostateczny

Obecnie, mieszkaniowy zasób tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta. Brak jest wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiadałaby lokale mieszkalne. Mieszkaniowy zasób tworzą lokale mieszkalne wynajmowane na podstawie umów najmu o odpłatne użytkowanie lokalu, zawartych na czas nieokreślony i lokale socjalne wynajmowane na podstawie umów zawartych na czas określony.

Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Podstawą określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowiąc będą przeglądy techniczne budynków. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób, potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach oraz rozszerzony zakres obowiązków gminy wynikający z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego nie planuje się sprzedaży lokali.

W przypadku zainteresowania najemców nabyciem zajmowanych lokali na własność dopuszcza się rozpatrzenie możliwości ich sprzedaży.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2013 - 2017, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu miasta do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne,
 - b) za lokale socjalne,
 - c) za lokale zamienne.
3. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wychodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.
4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

a) brak centralnego ogrzewania	- 20 %
b) brak łazienki	- 15 %
c) brak gazu przewodowego	- 15 %
d) brak WC w lokalu	- 13 %
e) brak wody w lokalu	- 10 %
f) brak kuchni w lokalu	- 5 %
g) suterena	- 5 %
h) poddasze	- 5 %
i) wspólny przedpokój	- 3 %
j) ślepa kuchnia	- 3 %
k) stan techniczny budynku (budynek o dużym stopniu zniszczenia, dawno nie remontowany)	- 3%

- l) położenie budynku poza centrum miasta - 3%
 - ul.Wyzwolenia
 - ul.Drzymały
 - m) usytuowanie mieszkania w budynku (na czwartym i wyższym piętrze bez windy, ciemne) - 3%
5. Łączna suma obniżek nie może przekroczyć więcej niż 65% stawki bazowej.
 6. Ustalenie stawki bazowej oraz czynszu lub innych opłat za używanie lokali należy do Burmistrza.
 7. Upoważnia się Burmistrza do podwyższenia stawki czynszu lokali mieszkalnych do maksymalnych granic ustalonych ustawowo.
 8. Burmistrz dokonuje podwyższenia stawek czynszu nie częściej niż raz w roku.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

1. Zasobem mieszkaniowym gminy Imielin zarządza Burmistrz Miasta Imielin.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem obejmują w szczególności:
 - a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujące się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
 - c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
 - d) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków.
3. W odniesieniu do budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu, będące w stanie technicznym wskazującym na nieopłacalność ich remontu lub w innych przypadkach uzasadnionych potrzebą realizacji przez Gminę szczególnego celu lub też innych zadań, dopuszcza się możliwość ich wykwaterowania i wyburzenia, sprzedaży lub przekwalifikowania.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

W latach 2013-2017 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie miasta.

VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Koszty utrzymania zasobu komunalnego	Wysokość wydatków w kolejnych latach				
	2013	2014	2015	2016	2017
	tyś	tyś	tyś	tyś	tyś
Koszty bieżącej eksploatacji	59	61	63	65	67
Koszty remontów i modernizacji	105	90	85	100	88
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem:	164	151	148	165	155

IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Imielin.

1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu, konieczne jest dokonywanie bieżących remontów budynków celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.
2. Realizacja planowanych remontów i modernizacji obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.
3. W związku z planowaną reorganizacją ciągów pieszo jezdnych, przebudową i rozbudową parkingów w ścisłym sąsiedztwie budynku komunalnego przy ul. Imielińskiej 85, planuje się jego wyburzenie. Gmina w tym przypadku może wypowiedzieć umowy najmu oraz zapewnić lokale zamienne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób, potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach oraz rozszerzony zakres obowiązków gminy wynikający z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego nie planuje się sprzedaż lokali.
5. W przypadku zainteresowania najemców nabyciem zajmowanych lokali na własność dopuszcza się rozpatrzenie możliwości ich sprzedaży.
6. Należy przestrzegać zasad nie wynajmowania lokali osobom osiągającym dochody, które pozwolą na wynajęcie lokalu w innych zasobach oraz osobom posiadającym tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

Opracował:
Miroslaw Szendera

INSPEKTOR

mgr Miroslaw Szendera

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miasta Imielin w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Imielin na lata 2013-2017”.

Zgodnie z zapisami art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) i art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), zwanej w dalszej części ustawą o ochronie praw lokatorów, do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy. W celu prawidłowego gospodarowania zasobem, Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej pięć kolejnych lat. Uchwała ta jest aktem planowania, który ustala założenia i cele w obszarze zadań społecznych i ekonomicznych, mające na celu poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego.

Opracował:
Miroslaw Szendera

**BURMISTRZ MIASTA
IMIELIN**

mgr inż. Jan Chwiedacz